

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

China Tibor Zsolt

Tárgy:

Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz.-ú út – 11272/2 hrsz.-ú csatorna – 11275 hrsz.-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területre vonatkozóan

Iktatószám:

TERV-5045-/2016

Ügyintéző:

Sass Ádám Lehel
Farkas Róbert

Feladatot jelent:

Sziki Gyula
Laskai Mihály
Dr. Papp László
Barcsa Lajos

Véleményező bizottságok:

Közgyűlés
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje:

2016.04.19.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Reisz Zsuzsanna

Mellékletek:

[3. számú melléklet](#)

[rendelettervezet 1. melléklete](#)

[2. számú melléklet](#)

[1. számú melléklet](#)

[határozati javaslat melléklete](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36. §-a szerinti teljes eljárása a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz.-ú út – 11272/2 hrsz.-ú csatorna – 11275 hrsz.-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területre vonatkozóan.

Az eljárás a Hajdúhús 2000 Kft. (4030 Debrecen, Diószegi út 7., képviseli: Papp István ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) kezdeményezésére indult el településrendezési- és tervezési szerződés alapján.

Figyelemmel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása – építésjogi változás szempontjából – kizárólag a 11273 és a 0580/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti, és a Célmegvalósító ezen ingatlanok vonatkozásában a településrendezési- és tervezési szerződésben visszavonhatatlanul lemondott a szabályozás módosításából fakadó esetleges kártalanításról, a módosítás e tekintetben kötelezettséggel nem terheli az Önkormányzatot.

A tervezési terület az alábbi hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magában: 11271/4, 11271/5, 11270, 11269, 11271/9, 11273, 11271/27, 11271/26, 0580/1, 0580/2, 0580/13, 0580/21, 0580/22.

A változással érintett hrsz.-ú ingatlanok: 11273, 0580/2, 11269 és 11270, illetve belterületi ingatlanná válnak a következő hrsz.-ok: 0580/1, 0580/2, 0580/4, 0580/13, 0580/21, 0580/22 azzal, hogy

- építési jog változás - összhangban a településrendezési- és tervezési szerződésben foglaltakkal - kizárólag a Célmegvalósító tulajdonában lévő 11273 és 0580/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti;
- a 11269 és a 11270 hrsz.-ú ingatlanokat érintően csak a településszerkezeti tervlap kerül módosításra a vízgazdálkodás területfelhasználást is tartalmazó egyéb rendeltetés (Egy) területfelhasználás rögzítésével a szerkezeti tervlapon (a szabályozási tervlappal összhangban, amely e tekintetben nem változott);

a 0580/1, 0580/2, 0580/4, 0580/13, 0580/21, 0580/22 hrsz.-ú ingatlanokat belterületi határ módosítás érinti építési jog változása nélkül.

A módosítás lényegi elemei:

- **A Hajdúhús 2000 Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához megvásárolta a 11273 hrsz.-ú ingatlant, melyet a 0580/2 hrsz.-on jelenleg is működő telephellyel szeretne összevonni a tervezett technológiai fejlesztés és egyben munkahelyteremtő beruházás megvalósítása érdekében.**
- **A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges a telekösszevonás lehetőségének biztosítása, amelyet a két telephely (11273 és a 0580/2 hrsz.) közötti mintegy 572 m²-es vízgazdálkodási zónaként rögzített terület jelenleg nem tesz lehetővé.**
- **A fejlesztési területen a 11273 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terv szerint rögzített II. rendű közlekedési célú közterület és telken belüli területen a fásítási kötelezettség törlése.**
- **A területen szabályozott építménymagassági érték csökkentése javasolt 8,5-12,5 méterről 7,0-9,5 méterre.**

A településszerkezeti terv módosítás javaslata szerint:

A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges a telekösszevonás lehetőségének, és az egységes területfelhasználás biztosítása. A két egyéb ipari gazdasági területként rögzített telephely összevonását a 11273 és a 0580/2 hrsz-ú területek közé ékelődő mintegy 572 m² kiterjedésű egyéb rendeltetésű terület átkötése teszi lehetővé:

1. az **egyéb rendeltetésű terület (Egy) területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge)** kerül rögzítésre a korábban a 11272/1 hrsz-on nyilvántartott területen;
2. **a belterületi határ vonalának korrigálására** is sor kerül, így a 0580/5 hrsz-ú út nyilvántartású ingatlan nyugati oldalán, ill. a 0580/1 hrsz-ú ingatlan déli telekhatárán kerül rögzítésre, mely eredményeként a 0580/1, 0580/2, 0580/4, 0580/13, 0580/21, és a 0580/22 hrsz-ú ingatlanok belterületté válnak.
3. **a 11269 és a 11270 hrsz-ú ingatlanokon** egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge) helyett (meglévő vízmű kút és szivattyúház telke) **egyéb rendeltetésű (Egy) terület kerül rögzítésre**, mely révén a településszerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap közötti összhang megvalósul.

A szabályozási terv módosítás javaslata szerint:

A módosítással érintett területen rögzített egyéb ipari (Ge) gazdasági zóna besorolás a 11273 és 0580/2 hrsz-ú ingatlanok esetén nem változik.

A korábbi 11272/1 hrsz-ú egyéb (vízgazdálkodási célú) közterület rendeltetése egyéb ipari (Ge) gazdasági zónára módosul.

Az ingatlanok építési övezeti jele Ge-611864 (DKIP) kódra módosul.

- a Ge betűjel az egyéb ipari zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) egyéb;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (1) szabadonálló telepszerű;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (8) 2500 m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (4) 7,0-9,5 méter.

A 11273 hrsz-ú ingatlan hatályos terv szinti Ge-611855 (DKIP) építési övezeti kódja Ge-611864 (DKIP) kódra változik. A módosítás révén a beépítési százalék 10 %-kal nő, a hozzá

tartozó zöldfelület mértéke 10 %-kal csökken, az építménymagasság értéke 8,5-12,5 méterről 7,00-9,5 méterre csökken.

A korábbi 11272/1 hrsz-ú ingatlan egyéb (vízgazdálkodási célú) közterület rendeltetése Ge-611864 (DKIP)-re változik.

A 0580/2 hrsz-ú ingatlan hatályos terv szerinti Ge-611865 (DKIP) építési övezeti kódja Ge-611864 (DKIP) kódra módosul, mely révén az építménymagasság értéke 8,5-12,5 méterről 7,0-9,5 méterre csökken.

A 11275 hrsz.-ú és a 11273 hrsz-ú ingatlanok egy részén jelölt II. rendű közlekedési közterület és ez utóbbi ingatlanon telken belüli kötelező fásítás törlésre kerül, az építési hely a Vágóhídi csatorna irányába növekszik.

A 11273 hrsz.-ú ingatlan előkert mérete 25 méterről 35 méterre növekszik, míg a 0580/2 hrsz-ú ingatlan közterület felőli előkert mérete 0 méterre csökken, illetve a 11275 hrsz.-ú egyéb (vízgazdálkodási célú) közterület irányából az előkert mérete 2,5 méterre csökken.

A 11269 és a 11270 hrsz.-ú ingatlanok egyéb (vízgazdálkodási célú) közterület rendeltetéssel kerülnek rögzítésre, amely a valós állapotnak megfelelő szabályozási elem korrekcióját jelenti.

A 0580/4 hrsz.-ú ingatlan magánútként kerül rögzítésre.

A településszerkezeti tervvel összhangban a belterületi határ a 0580/5 hrsz.-ú út nyilvántartású ingatlan nyugati oldalán, illetve a 0580/1 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatárán kerül rögzítésre.

A sajátos előírás nem kerül kiegészítésre, azaz a területrésze vonatkozóan új szöveges szabályozási elem nem kerül rögzítésre.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

Fentiek alapján – a DÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás összhangban áll az önkormányzat gazdaságfejlesztési érdekével és erősíti a már meglévő telephely struktúra további fejlesztését. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent, mivel annak költségeit az érintett ingatlantulajdonos Célmegvalósítóként szerződésben vállalta.

b) A módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos üzemelés. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

c) A módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A módosítás adminisztratív terheit a Célmegvalósító viseli.

d) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása mind a munkahelyteremtés, mind a gazdasági folyamatok szempontjából versenyhátrányt jelentene a Célmegvalósító és részben a város számára.

e) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára többletköltséget nem jelentenek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.** Fentiek alapján a **Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 28/2015. (IV. 29.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013. (V.30.) határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetésről szóló Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-a szerinti partnerségi egyeztetés.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatóval és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban 2015. február 5-től 2015. február 27-ig, míg a véleményezési dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban 2016. január 11-től 2016. február 10-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

Ezen időszakok alatt senki sem jelezte annak szándékát, hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában.

A Korm. rendelet 38. §-a szerint a véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban *ellenvélemény nem érkezett, azonban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal – Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály Állami Főépítésze szakmai észrevételt fogalmazott meg a korábbi 11272/1 hrsz.-ú ingatlanon található zárt csapadécsatorna és annak építést korlátozó hatása miatt.*

Az Állami Főépítész észrevételeire az alábbi választ adtuk:

„A 11273 és a 0580/2 hrsz.-ú ingatlanok közötti 70 m hosszú zárt csapadékvíz csatorna csak a telephely

csapadékvíz elvezetését hivatott biztosítani. A szakági munkarész készítőjének állásfoglalása is ezt támasztja alá. A beruházó a jelenleg működő Hűsüzemének technológiai fejlesztése érdekében vásárolta meg a 11273 hrsz-ú ingatlant, ahol a Hűsfeldolgozó üzem, Hűshűtő és szociális blokk kerülne kialakításra. A technológiából adódóan szükséges a meglévő és az új épületrészek összekötése a jelenlegi 11272/1 hrsz-ú ingatlanon (zárt csatorna) keresztül. A tulajdonos nyilatkozata alapján építés esetén a telephelyen belüli zárt csatorna kiváltásáról, nyomvonalának módosításáról gondoskodik, hogy az a funkcióját azaz a telephelyen belüli csapadékvíz elvezetést továbbra is biztosítani tudja.

A Vágóhídi csatorna mentén szabályozott 2,5 méter előkert rögzítését a meglévő épületekkel kapcsolatos fejlesztési elképzelések biztosíthatósága tette indokolttá. Az egyéb vízgazdálkodási célú közterületként rögzített terület magában foglalja a csatorna medrét, partját és annak töltését a kezelési sávot is. A 11273 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárától 9,09 méter széles kezelési sávot tartalmaz, mely a hivatkozott 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet II. 2.§.(3) c.) pontjában rögzített partvonalától mért 3 méterben meghatározott fenntartási kezelési munkák elvégzéséhez szükséges előírásnak megfelel.”

Fentiek alapján a **Közigyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 16/2016. (III. 30.) KVFB határozatában elfogadta** a beérkezett véleményeket, illetve az arra adott szakmai választ. A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy a teljes eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök - így a határozati javaslat és a rendelettervezet mellékleteit képező dokumentumok is - a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének a) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethetők hatályba.

A Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás során beérkezett véleményt, a kidolgozott tervet, illetve az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket és arra adott szakági tervezői választ, illetve az ehhez kapcsolódó Bizottsági döntéseket, a tervezői válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a **HB/13/ÁF/00011-4/2016** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz.-ú út – 11272/2 hrsz.-ú csatorna – 11275 hrsz.-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozatot, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

A Közgyűlés
a főépítész előterjesztésére
az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján

1./ módosítja 2016. június 1. napjától Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét a melléklet szerint oly módon, hogy a Debrecen 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz.-ú út – 11272/2 hrsz.-ú csatorna – 11275 hrsz.-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területen

- a 11272/1 hrsz.-ú ingatlanon az **egyéb rendeltetésű terület (Egy) területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge)** kerül rögzítésre
- a 0580/5 hrsz-ú útként nyilvántartott ingatlan nyugati oldalán, valamint a 0580/1 hrsz-ú ingatlan déli telekhatárán korrigálásra kerül a belterületi határ vonala, melynek eredményeként a 0580/1, 0580/2, 0580/4, 0580/13, 0580/21, és a 0580/22 hrsz-ú ingatlanok belterületi ingatlanokká válnak.
- **a11269 és a 11270 hrsz.-ú ingatlanokon** egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge)

helyett (meglévő vízmű kút és szivattyúház telke) **egyéb rendeltetésű (Egy) terület kerül rögzítésre**, mely révén a településszerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap közötti összhang megvalósul.

2./ Felkéri a Főépítést az 1./ pont szerinti módosítás településszerkezeti terven történő átvezetésére.

Határidő: 2016. június 1.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása **minősített** többséget igényel.

Debrecen, 2016. április 14.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2016. (.....) önkormányzati rendelete

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló

8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 38. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,

Hajdú-Bihar Megyei - vízvédelmi és vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013.(I.24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdésének 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet 1. számú és 2. számú melléklete a Debrecen 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz.-ú út – 11272/2 hrsz.-ú csatorna – 11275 hrsz.-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2016. június 1. napján lép hatályba.